

Sygn. akt II Ca 435/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 24 czerwca 2014 r.

Sąd Okręgowy w Kielcach II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący: SSO Monika Kośka

Sędziowie: SSO Ewa Piątkowska-Bidas

SSO Teresa Strojnowska

Protokolant: Iwona Cierpikowska

po rozpoznaniu w dniu 10 czerwca 2014 r. w Kielcach

na rozprawie

sprawy z powództwa Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w O.

przeciwko Ł. J. , W. J. , M. J. , A. R. , J. J.

o nakazanie opróżnienia lokalu mieszkalnego

na skutek apelacji powoda od wyroku Sądu Rejonowego w Ostrowcu Świętokrzyskim z dnia 23 grudnia 2013 r. sygn. I C 37/13

oddala apelację.

II Ca 435/14

UZASADNIENIE

Wyrokiem z 23 grudnia 2013 roku Sąd Rejonowy w Ostrowcu Świętokrzyskim oddalił powództwo Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w O. przeciwko Ł. J., W. J., M. J., A. R. i J. J. o nakazanie opróżnienia lokalu mieszkalnego.

Rozstrzygnięcie to Sąd oparł o następujące ustalenia:

W dniu 2 czerwca 1992 roku (...), jako wynajmujący, zawarła z J. W., jako najemcą, na czas trwania stosunku pracy umowę o najem mieszkania zakładowego tj. lokalu mieszkalnego położonego w O.(...)o powierzchni użytkowej 26,97 metra kwadratowego. Następnie w dniu 1 września 1998 roku Spółdzielnia Mieszkaniowa (...)w O., jako wynajmujący, zawarła z J. W., jako najemcą, umowę o najem lokalu mieszkalnego położonego O.na Os. (...)o powierzchni użytkowej 26,97 metra kwadratowego. Umowę ta zawarto na czas nie oznaczony i nie wskazano w niej żadnych osób uprawnionych do wspólnego zamieszkiwania wraz z najemcą. Zastrzeżono jednocześnie, że umowa podnajmu lokalu w całości lub części albo oddanie w bezpłatne użytkowanie wymaga zgody wynajmującego wyrażonej na piśmie.

J. W. zaprzestał regularnego uiszczania opłat za czynsz popadając z tego tytułu znaczne zadłużenie, które na dzień 18 kwietnia 2008 roku wynosiło 8.357,68zł wraz z ustawowymi odsetkami w wysokości 5.068,74 złotych. J. W. w przedmiotowym lokalu nie opłacał również żadnych opłat za media, tak, że lokal ten miał odcięty prąd i gaz, a

sama Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w O. usunęła z tego lokalu grzejniki centralnego ogrzewania. W tej sytuacji lokal mieszkalny przy ul (...) faktycznie nie spełniał nawet najmniejszych standardów socjalnych umożliwiających mieszkanie w nim. J. W. nie zamieszkiwał już w tym lokalu.

Po otrzymaniu wezwania do zapłaty z dnia 18 kwietnia 2008 roku J. W. obawiając się dalszych konsekwencji posiadania długów wobec Spółdzielni w zamian za spłatę tego zadłużenia oraz zadłużenia za media, częściowo przekazał Ł. J. prawa do lokalu, mianowicie nie tylko, że pozwolił na zajęcie lokalu wyłącznie przez Ł. J. lub osoby przez niego wskazane, ale również w/w ustna umowa przewidywała, że w zamian za spłatę całego zadłużenia to Ł. J. w przyszłości faktycznie przejmie wszelkie uprawnienia wynikające z posiadania umowy najmu do tego lokalu, w tym do wykupu mieszkania ze Spółdzielni. Celem wykonania tej umowy, oraz dla zabezpieczenia przyszłych interesów Ł. J., J. W. wspólnie z Ł. J. w dniu 9 czerwca 2008 roku udali się do siedziby Spółdzielni, by tam Ł. J. oficjalnie przejął całość zadłużenia J. W. i aby nastąpiło to za wiedzą i zgodą Spółdzielni. Wtedy Ł. J. wpłacił w kasie Spółdzielni na poczet przedmiotowego zadłużenia 2.500 złotych (co miało wystarczyć dla wstrzymania procedury eksmisyjnej); ustalono także, że dalsza spłata reszty zadłużenia zostanie dokonana przez Ł. J. w miesięcznych ratach po 1.000 złotych. Jednocześnie Ł. J. (dwukrotnie) w dokumentach dotyczących spłaty zadłużenia oświadczył również, a Spółdzielnia oświadczenie to od niego przyjęła, że bieżące opłaty czynszowe będzie regulował w terminie statutowym (pierwszym oświadczeniu z dnia 9 czerwca 2008 roku i w drugim z dnia 3 października 2008 roku). Natomiast w dniu 9 października 2009 r. oświadczenie o spłacie należności w ratach złożyła do spółdzielni A. R. również wskazując, że wpłaty te będą dokonywane razem czynszem. Od tego momentu Ł. J. spłacał w/w zadłużenie w ustalonych ratach.

Pismem z dnia 11 września 2008 roku Spółdzielnia Mieszkaniowa (odwołując się do wcześniejszego wezwania o uregulowanie należności z dnia 18 kwietnia 2008 roku oraz do uregulowań wiążących strony na tle zawartej umowy najmu z dnia 1 września 1998 roku) wypowiedziała J. W. umowę najmu z zachowaniem jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na dzień 30 listopada 2008 r., jednakże wskutek częściowej spłaty długu przez Ł. J., pismem z dnia 21 listopada 2008 r. poinformowała J. W., że wypowiedzenie zostaje anulowane.

Po rozpoczęciu spłaty długu i płacenia czynszu w mieszkaniu początkowo nie zamieszkał sam Ł. J., ale w jego imieniu mieszkanie to przez około 9 miesięcy zajmował jego szwagier A. K.. W tym też czasie Ł. J. spłacił długi J. W. za prąd i gaz oraz we własnym imieniu doprowadził do podłączenia do mieszkania tych mediów. Równoległe zaś sama Spółdzielnia Mieszkaniowa przywróciła w mieszkaniu możliwość korzystania z centralnego ogrzewania podłączając kaloryfery. Mieszkanie zostało również odnowione przez Ł. J. – pomalowane, założona została terma. Ł. J. zamieszkał w tym mieszkaniu na początku 2008 i sam zamieszkiwał do jesieni 2011 roku, gdyż w październiku 2011 roku wprowadziła się jego konkubina A. R. i trójka ich małoletnich dzieci : J. J., M. J. i W. J..

J. W. zmarł w dniu 13 listopada 2011 roku.

Po jego śmierci powódka zażądała opuszczenia mieszkania przez pozwanych jako zajmowanego bez tytułu prawnego.

Ł. J. do 31 grudnia 2013 roku (umowa na czas określony) pracował jako elektromonter z wynagrodzeniem 1.500 złotych brutto. Nie posiada prawa do lokalu, gdzie mógłby wraz z dziećmi zamieszkać po opuszczeniu przedmiotowego lokalu.

A. R. jest zarejestrowana jako osoba bezrobotna bez prawa do zasiłku. Faktycznie zajmuje się opieką nad trójką małoletnich dzieci. Nie posiada prawa do lokalu, gdzie mogłaby wraz z dziećmi zamieszkać po opuszczeniu przedmiotowego lokalu.

Ł. J. i A. R. mają troje małoletnich dzieci:

- J. J. ur. (...), posiadającą orzeczenie o niepełnosprawności z powodu choroby Petenta stawu biodrowego prawego z postępującą martwicą (brak główki kości miednicy) co powoduje również skrócenie kończyny dolnej prawej,

- M. J. ur. (...), leczonego w poradni neurologicznej z powodu nadpobudliwości i poradni kardiologicznej – szmer nad sercem,

- W. J. ur. (...), leczonego w poradni alergologicznej w kierunku astmy oskrzelowej.

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Bezspornym w sprawie było, że powódce – jako właścicielowi przedmiotowego lokalu, przysługuje roszczenie z przepisu art.222§1kc (roszczenie windykacyjne) oraz, że to pozwani faktycznie władają rzeczą będącą własnością powódki.

Natomiast, jeśli chodzi o to czy pozwanym przysługuje tytuł prawny do zamieszkiwania w przedmiotowym lokalu – w znaczeniu skutecznego względem właściciela uprawnienia do władania rzeczą to należy stwierdzić istnienie u pozwanych takiego tytułu.

Pozwani udowodnili, że J. W. zawierając w 2007 roku ustną umowę z Ł. J. dotyczącą przedmiotowego lokalu faktycznie – w zamian za spłatę jego zadłużenia – niejako ustępował mu z części swoich praw względem wynajmującego i nie chodzi o to, czy umowa ta była skuteczna względem powoda, natomiast okoliczność ta ma ogromne znaczenie, jeśli idzie o świadomość pozwanych co do tego, jakie prawo przysługuje im do przedmiotowego lokalu. Jednocześnie w tej sytuacji nie ma możliwości uznania twierdzeń powódki o istnieniu między pozwanymi i pierwotnym najemcą umowy podnajmu lub użyczenia. J. W. nigdy nie rościł wobec Ł. J. żadnych praw wynikających ze stosunku podnajmu lub użyczenia.

Jeśli natomiast idzie o fakt spłaty przez pozwanych (a w szczególności przez pozwanego Ł. J.) większości zadłużenia pierwotnego najemcy J. W. to również nie ma tu racji powódka twierdząc, że czynność tę można traktować tylko i wyłącznie w kontekście zwolnienia z długu. Otóż potwierdzeniem, na jakich zasadach dokonywana była spłata zadłużenia są dokumenty wystawiane przez samą powódkę, gdzie powódka łączy spłacającemu dług (Ł. J. i A. R.) wpłatę raty ze spełnianiem przyszłych świadczeń czynszowych (czyli z zapłatą świadczenia, którego powódka nie ma prawa domagać się od kogokolwiek innego niż od osoby, z którą łączy ją stosunek najmu, ewentualnie od osób pełnoletnich stale zamieszkujących z najemcą). Nadto, powódka widząc w powyższych oświadczeniach adres zamieszkania wskazywany przez osobę deklarującą wpłatę długu tj. adres przedmiotowego lokalu przez lata akceptuje taki stan rzeczy. Analogicznie powodowa Spółdzielnia co najmniej „milcząco” przyzwalała na:

- wykonywanie właśnie przez pozwanych czynności, których faktycznie mogła zażądać tylko od najemcy tj. wg umowy najmu to najemca zobowiązany był dokonać we własnym zakresie i na własny koszt konserwacji przedmiotu najmu oraz remontów bieżących,

- wykonywanie właśnie przez pozwanych czynności w postaci założenia w lokalu mediów.

Wobec powyższego w ocenie Sądu zachowanie powodowej Spółdzielni i jednocześnie pozwanego Ł. J. oraz J. W. wskazuje na to, że pomiędzy nimi trojgiem – w chwili przystąpienia przez Ł. J. do spłaty zadłużenia i do zapłaty czynszów oraz ponownego rozpoczęcia zgodnej z przeznaczeniem lokalu jego eksploatacji została nawiązana nowa umowa najmu. Umowa najmu nie musi zostać zawarta na piśmie (art. 659kc i art. 660 kc) i co najważniejsze nie musi ona również zakładać, że istnieje tylko 1 najemca, gdyż może być kilka osób zgodnie wynajmujących ten sam lokal jednocześnie jako współnajemcy. I tak – po pierwsze, powodowa Spółdzielnia zaakceptowała wtedy fakt, że w przedmiotowym lokalu zamieszkuje inna osoba niż pierwotny najemca i z nim nie spokrewniona. Po drugie powodowa spółdzielnia żądała od tej innej osoby nie tylko spłaty zadłużenia, ale jego spłaty łącznie z czynszem i przestrzegania w tym zakresie terminów statutowych. Po trzecie – tej właśnie innej niż pierwotny najemca osobie sama Spółdzielnia przywróciła centralne ogrzewanie. Jednocześnie też Spółdzielnia nigdy nie zwróciła się do J. W. o wyjaśnienie przedmiotowej sytuacji – choć jak twierdzi obecnie to on był jedynym najemcą tego lokalu. Faktowi wcześniejszego zawarcia umowy najmu także z pozwanym nie przeczy również okoliczność, że dopiero po śmierci J. W. pozwani zażądali od Spółdzielni zawarcia takiej umowy. Pozwani nie są prawnikami, a jak wskazali czynili to w

celu uregulowania istniejącej sytuacji i w uzgodnieniu ze Spółdzielnią, przy czym pozwani używali w tych pismach szczególnego stwierdzenia odniesieniu do osoby J. W. – wskazując na niego jako na „głównego najemcę”, a to zakłada istnienie również innych osób uprawnionych z tego samego tytułu.

Reasumując : skoro pozwany Ł. J. ma tytuł prawny do zajmowania przedmiotowego lokalu w postaci umowy najmu, a umowy tej powodowa Spółdzielnia nigdy mu skutecznie nie wypowiedziała, to należy uznać, że żądanie powoda jest niezasadne. W tym niezasadne jest ono do małoletnich dzieci pozwanego pozostających pod jego opieką i ich matki, gdyż tworzą oni jedną rodzinę, która ma prawo mieszkać razem.

Nadto zdaniem Sądu orzeczenie eksmisji pozwanych byłoby sprzeczne z zasadami współżycia społecznego. W szczególności pozwani wraz z trójką małoletnich dzieci (w tym dwójką chorych) zajmują w powodowej Spółdzielni bardzo mały lokal – powierzchni jedynie 26,97 metrów kwadratowych, który stał się dla nich pierwszym od lat wspólnym azylem. Znamienity jest tu również stosunek pozwanych do tej sprawy – obydwójce pozwani (pełnoletni) zawsze stawiali się na wezwanie Sądu i faktycznie „walczyli” przed Sądem nie tylko o rzecz materialną, ale również o możliwość istnienia swojej rodziny i o zapewnienie jej domu, a co za tym idzie bezpieczeństwa dla swoich dzieci. Nadto to pozwani zadbali o przedmiotowy lokal (kiedy to Spółdzielnia nie wykazywała szczególnego zainteresowania nim – o czym świadczy wielkość istniejącego wtedy zadłużenia i stan tego lokalu), a także spłacili powodowej Spółdzielni praktycznie całe zadłużenie obcego im człowieka, który i tak z lokalu tego nie korzystał.

W apelacji powodowa Spółdzielnia domagała się zmiany wyroku i uwzględnienia powództwa, zarzucając:

1. Sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z treścią zebranego w sprawie materiału wskutek

naruszenia przepisów postępowania, które mogło mieć wpływ na wynik sprawy, a mianowicie:

a) art. 233 § 1 kpc przez zaniechanie wszechstronnego rozważenia całości zebranego w sprawie materiału dowodowego, polegające na błędnym przyjęciu, że powodowa Spółdzielnia wyraziła milcząco zgodę na najem lokalu mieszkalnego nr (...)w budynku numer (...)przy (...)w O. przez pozwanego Ł. J., choć z zebranego materiału dowodowego (umowa najmu Spółdzielni Mieszkaniowej (...)z J. W.lokalu mieszkalnego nr (...)w budynku numer (...)przy (...)O..., pismo z dnia 12 stycznia 2012 r. wzywające do opuszczenia lokalu Ł. J.) taki fakt nie wynika,

b) art. 233 § 1 kpc poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów wyrażające się w odmowie przyznania wiarygodności zeznaniom A. Z.- Prezesa Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej (...) tylko dlatego, że przedstawił stosunki łączące Spółdzielnię z pozwanym interpretując je wyłącznie na korzyść powódki, chociaż zeznania te są logiczne i nie stoją w sprzeczności z innymi dowodami, podczas gdy jednocześnie Sąd w całości dał wiarę zeznaniom pozwanych , w szczególności Ł. J., co w konsekwencji doprowadziło do błędnego ustalenia przez Sąd, iż strony skutecznie zawarły umowę najmu.

2. Naruszenie prawa materialnego przez błędna wykładnię:

a) art. 60 k.c. w zw. z art. 65 k.c. wyrażającą się w błędnym zastosowaniu przez Sąd reguł wykładni oświadczeń woli i uznanie , że powodowa Spółdzielnia milcząco i w sposób dorozumiany zawarła z pozwanym Ł. J.oraz J. W.umowy najmu lokalu mieszkalnego nr (...)w budynku numer (...)przy ul. (...)w O.

b) art. 77 § 1 k.c. poprzez jego niezastosowanie i uznanie przez Sąd, że strony umowy najmu z dnia 01 września 1998r mogły dokonać zmiany jej treści w sposób dorozumiany, bez zachowania właściwej formy

c) art.680 kc w zw. z art.659 kc przez błędną wykładnię i przyjęcie, że pomiędzy stronami niniejszego procesu doszło do skutecznego zawarcia umowy najmu, w wyniku czego pozwany posiada tytuł prawny do lokalu mieszkalnego nr (...)w budynku numer (...)przy ul. (...)w O.

d) art. 688(1) kc przez nieprawidłowe zastosowanie i przyjęcie, że pozwany nie miał obowiązku opłacać czynszu i innych należnych opłat powódce;

e) art. 392 k.c. poprzez niezastosowanie, pomimo że ustna umowa pomiędzy J. W. a Ł. J. wypełniała wszelkie znamiona umowy o zwolnienie dłużnika od obowiązku świadczenia, o której mowa w art. 392 k.c. a nie „przekazania (...)prawa do lokalu mieszkalnego”, które to w świetle obowiązujących przepisów prawa jest niedopuszczalne.

f) art. 356 § 2 k.c. przez błędne zastosowanie i przyjęcie, że zapłata zadłużenia obciążającego J. W. przez pozwanych winna być kwalifikowana nie jako spełnienie świadczenia pieniężnego przez osobę trzecią, lecz jako okoliczność uzasadniająca nawiązanie odrębnego stosunku prawnego

g) art. 519 k.c. oraz 509 k.c. poprzez przyjęcie przez Sąd, że w okolicznościach niniejszej sprawy mogło dojść do skutecznego przejścia przez Ł. J. długu po J. W., a także, że J. W. skutecznie przekazał na rzecz Ł. J. prawa do lokalu mieszkalnego położonego przy (...)w O.;

h) art. 222§ 1 kc poprzez niezastosowanie i odmowę nakazania pozwanym wydania powódce lokalu mieszkalnego nr (...)w budynku numer (...)przy ul. (...)w O.

i) art. 5 kc poprzez zastosowanie tego przepisu z urzędu i stwierdzenie, że żądanie pozwu w niniejszej sprawie stoi w sprzeczności z zasadami współzycia społecznego, w sytuacji, gdy pozwani na żadnym etapie postępowania nie podnosili tego zarzutu w postępowaniu;

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja jest niezasadna.

Ta części argumentacji powoda, która wskazywała na zaistniałe uchybienia o charakterze formalnym, w tym w szczególności dokonania oceny dowodów z przekroczeniem dyspozycji art. 233 § 1 k.p.c. przywołała potrzebę przypomnienia ugruntowanych w judykaturze oraz literaturze przedmiotu zasad tej oceny. Sąd ocenia zatem wiarygodność i moc dowodów według swego przekonania na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału. Przepis art. 233 § 1 k.p.c., przy uwzględnieniu treści art. 328 § 2 k.p.c., nakłada na sąd orzekający obowiązek: po pierwsze - wszechstronnego rozważenia zebranego w sprawie materiału, po drugie - uwzględnienia wszystkich dowodów przeprowadzonych w postępowaniu, po trzecie - skonkretyzowania okoliczności towarzyszących przeprowadzeniu poszczególnych dowodów mających znaczenie dla oceny ich mocy i wiarygodności, po czwarte - wskazania jednoznacznego kryterium oraz argumentacji pozwalającej - wyższej instancji i skarżącemu - na weryfikację dokonanej oceny w przedmiocie uznania dowodu za wiarygodny bądź też jego zdyskwalifikowanie, po piąte - przytoczenia w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia dowodów, na których sąd się oparł, i przyczyn, dla których innym dowodom odmówił wiarygodności. Jak trafnie przyjmuje się przy tym w orzecznictwie sądowym, jeżeli z określonego materiału dowodowego sąd wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, to ocena sądu nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów (art. 233 § 1 k.p.c.) i musi się ostać, choćby w równym stopniu, na podstawie tego materiału dowodowego, dawały się wysnuć wnioski odmienne. Tylko w przypadku, gdy brak jest logiki w wiązaniu wniosków z zebranymi dowodami lub, gdy wnioskowanie sądu wykracza poza schematy logiki formalnej albo, wbrew zasadom doświadczenia życiowego, nie uwzględnia jednoznacznych praktycznych związków przyczynowo-skutkowych, to przeprowadzona przez sąd ocena dowodów może być skutecznie podważona (tak min. Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 27 września 2002 r., II CKN 817/00, LEX nr 56906). Dla skuteczności zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. nie wystarcza stwierdzenie o wadliwości dokonanych ustaleń faktycznych, odwołujące się do stanu faktycznego, który w przekonaniu skarżącego odpowiada rzeczywistości. Konieczne jest tu wskazanie przyczyn dyskwalifikujących postępowanie sądu w tym zakresie. W szczególności skarżący powinien wskazać, jakie kryteria oceny naruszył sąd przy ocenie konkretnych dowodów, uznając brak ich wiarygodności i mocy dowodowej lub niesłusznie im je przyznając (tak Sąd Najwyższy min. w orzeczeniach z dnia: 23 stycznia 2001 r., IV CKN 970/00, LEX nr 52753, 12 kwietnia 2001 r., II CKN 588/99, LEX nr 52347, 10 stycznia 2002 r., II CKN 572/99, LEX nr 53136).

Skarżący zarzucając sądowi I instancji dokonanie błędnych ustaleń faktycznych odwołuje się do treści umowy wiążącej go z J. W., w szczególności zawartego w niej zakazu podnajmu, czy oddania mieszkania do używania innej osobie bez zgody wynajmującego i zeznań prezesa Spółdzielni przedstawiającego w istocie stanowisko procesowe powódki, a nie fakty istotne dla rozstrzygnięcia, co do których to faktów powołuje się na niewiedzę. Oba te dowody Sąd Rejonowy poddał ocenie w świetle całokształtu materiału dowodowego, a ocena ta pozostaje z zgodzie z art. 233§1kpc. Zakaz podnajmu (oddania lokalu do używania innej osobie) został przez ten sąd dostrzeżony, a okoliczność faktycznego „przejęcia” lokalu przez pozwanych właściwie zinterpretowana, nie jako zakazany podnajem, ale powstanie nowego trójstronnego stosunku prawnego. Ustalenie tego nowego stosunku prawnego znajduje oparcie w materiale dowodowym sprawy. Powódka mając świadomość, że zadłużony, w istocie porzucony przez poprzedniego najemcę lokal, pozbawiony dostępu mediów (energia elektryczna, gaz, ogrzewanie) nie spełnia swej mieszkalnej funkcji wyraziła poprzez czynności faktyczne zgodę na zmianę osoby najemcy pod warunkiem przystąpienia przez pozwanego do spłaty zadłużenia, uiszczania bieżącego czynszu, doprowadzenia do lokalu mediów (przy czym ogrzewanie lokalu przywróciła własnym staraniem po rozpoczęciu przez pozwanych spłaty). Przez kilka lat nie tylko tolerowała zamieszkiwanie pozwanych w tym lokalu, ale to z nimi prowadziła korespondencję dotyczącą zadłużenia, od nich domagała się czynszu. To z pozwanym powódka uzgodniła zasady ratalnej spłaty zadłużenia, w tym wysokość i termin płatności ustalonych rat. Wszystkie te w istocie bezsporne fakty dały sądowi I instancji możliwość ustalenia, że poprzez czynności faktyczne, podjęte z powódką porozumienia i ich realizację, pozwany stał się co najmniej współnajemcą przedmiotowego lokalu, a ten stosunek prawny nie został dotąd rozwiązany.

Dokonując takiego ustalenia Sąd Rejonowy nie naruszył przepisu art. 60, 65kc. Oświadczenie woli powódki nawiązania stosunku prawnego z pozwanym nie było „milczące”, ale wynikało ze wskazanych wyżej konkretnych zachowań, które wolę istnienia takiego stosunku wyraźnie potwierdzały (choć jedynie w sposób dorozumiany).

Przepisy art. 77 §1 i §2kc przewidują pisemną formę uzupełnienia, zmiany i rozwiązania umowy stwierdzonej pismem. Forma ta zastrzeżona została jednak jedynie dla celów dowodowych. W takim jednak wypadku możliwe jest w procesie dowodzenie tych faktów między innymi, gdy fakt dokonania czynności prawnej będzie uprawdopodobniony za pomocą pisma (art. 74§2kc), co ma miejsce w niniejszej sprawie.

Przepisy art. 680kc w zw. z art. 659kc nie wprowadzają formy pisemnej umowy najmu, a całokształt okoliczności faktycznych prawidłowo ustalonych w sprawie daje podstawy przyjęcia istnienia stosunku najmu między stronami.

Sąd Rejonowy nie naruszył też przepisu art. 688¹kc. Pozwani nie byli bowiem domownikami J. W., nigdy nie zajmowali mieszkania razem z nim.

W sprawie nie miał zastosowania, wbrew zarzutowi skarżącej, przepis art. 392kc, gdyż pozwany do spłaty zadłużenia ciężającego na mieszkaniu zobowiązał się nie wobec J. W., a wobec powódki, która takie zobowiązanie przyjęła.

Także brak podstaw do przyjęcia zastosowania do okoliczności faktycznych sprawy normy art. 356§2kc, gdyż pozwany realizował wobec powódki własne zobowiązanie wynikające z przyjętego porozumienia, a nie świadczył za dłużnika (J. W.). Wskutek tego trójstronnego porozumienia pozwani przejęli za zgodą powódki dług poprzedniego najemcy (art. 519kc), w zamian za co uzyskali jej zgodę na zamieszkanie w przedmiotowym lokalu (nawiązanie nowego stosunku najmu).

W takim zaś wypadku istnienie tego nowego stosunku najmu stanowi o skutecznym wobec powódki uprawnieniu pozwanych do zajmowania lokalu i czyni niezasadnym powództwo oparte o przepis art. 222§1kc.

Wreszcie, nawet w przypadku przyjęcia nieprawidłowości powyższej konstrukcji, w sprawie ma zastosowanie norma art. 5kc. Stosowanie prawa materialnego stanowi uprawnienie i obowiązek sądu orzekającego, a brak aktywności strony w zakresie wskazywania podstawy prawnej zgłaszanych roszczeń, czy podjętej obrony jest bez znaczenia. Okoliczności, że pozwani zajęli lokal za wiedzą i przyzwoleniem powódki, realizowali obowiązki najemcy (opłacali czynsz, ratalnie spłacali zadłużenie), doprowadzili lokal do stanu zdatnego do zamieszkania (zawarli umowy o

dostawę energii i gazu, spowodowali podłączenie CO przez powódkę, wyremontowali mieszkanie); mieszkają tu z trojgiem małoletnich dzieci, w tym dwojgiem niepełnosprawnych; lokal stanowi ich jedyne lokum (mimo minimalnego metrażu) sprawiają słuszność przyjęcia, że roszczenie powódki stanowiąc nadużycie prawa podmiotowego jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego.

Biorąc powyższe pod uwagę oraz podziеляjąc ustalenia i wnioski Sądu Rejonowego i przyjmując je za własne Sąd Okręgowy oddalił apelację jako pozbawioną uzasadnionych podstaw (art. 385kpc).

SSO. M. Kośka SSO E. Piątkowska-Bidas SSO T. Strojnowska